

## Borkwalde

???????????????????????????????? — ? ??????????  
????? ???? ?????? ?????? ???? ?????????????????? ??????????  
???? ?????????????????

????????? ??????????: 25165026



???? ??????: 720.000 EUR • ??????????: ca. 225 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 829 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25165026 - 14822 Borkwalde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ??? ??????

??????? ???????:	25165026	???? ??????	720.000 EUR
??????????	ca. 225 m²	?????	????
????? ??????	???????????????	?????????	?????? ????????
	?????	?????????????	
?????????	7	???????	?????????, WC
??????????	3		?????????????, ??????,
????? ????????????	2023		?????

??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

????????????? ???????????

???? ???????????	??????????????	????????????????	BEDARF
?????????????	28.04.2035	???????????	
????????????????		??????? ??????	24.00 kWh/m²a
??????? ???		???????????	
???? ???????????	??????? ????????????	???????????	A+
	????? / ??????	??????????????	
		???????????	
		????? ????????????	2023
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		????????????????	



???????? ?????????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ?????????



??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????





??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????



??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????



??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????





??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????



??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????



??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????





??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????



??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????





??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????





??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????



??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



?????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

## ??? ?????? ??????????

????? ??????? ??? ??? ??? ????? – ??? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????  
????????? ??? ?????? ????????????????, ?? ?????????? ??????????? ??? ?? ??????????  
????????? ??????? ??????????. ?????????? ?? 2023 ?? ?????????? ??? ?????? ??????????  
?????? ???????, ??? ? ???? ?????????? ??????? 225 ??. ?????? ?????????? ???  
????? ?????????? ???????, ??????????? ??????? ??? ??? ??????????????, ?????????? ???  
????? ?????????? ????. ???????????, ??? ?????????? ??? ??????? ???????????, ???  
????????????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????????  
?????? ??????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??????? ??????? ??????????  
??? ??????????? ??????. ? ?????? ??? ??????? ?????? ?? ??????? ??????? ??? ?  
?????????????. ? ?????????????? ?????????????? ??????? ?? ?????? ??????????????  
????? ???? ?????? ??? ?? ??????????????? ??????????? ??? ? ???????  
?????????????. ??? ?????? ?????? ??? ??????? ?????????? ?????? ?????????????? ???  
????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ??????. ? ?????????????????? ?????????????  
????????? ???? ???????, ??? ?????????? ?????? – ?? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ???  
?? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ??????????????? ??????? ?????????? WC ??????????. ???  
????????????????? ?????? ??? ??????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????  
?????????????. ???????, ?? ??????? ?????? ??????????????: ??? ?????? ??????????  
?????-????? ?????????? ? ?????? ?? ?????? ???? ??? ?????????????? ?????????????? ??  
????????? ??????????. ? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ???  
????????????? ?????????? ??????????. ?????????, ? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??????  
?????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????. ??? ?????????????? ?????????? ?? ??????????  
????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??????????? ??????????  
?????????????. ?? ??????? ???????, ?? ?????????? ???? ??? ? ?????????????? ?????????????  
????????????? ??????? ???? ?????????????? ?????????????? A+. ??????????, ??? ???????  
????????? 40 ??. ?? ??? ?????? ??????? ??????????????? ?????? ??? ?????????? ??  
?????????????. ? ?????? ?????????? ??? ??????? ????????? 450 ??. ?? ?????????? ???????  
829 ??. ?????? ??????? ?????????????? ??? ??????????????. ??? ?????? ??????? ??  
????????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ??????????. ??? ?????????? ?????????? ??????  
3.000 ??????? ??????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????? ???  
?????????. ??? ? ???? ?????? ???? ?????????????? ??? ??? ???? ?????? - ?????? ???  
????????????? ??? ?????????????? ?????? ?? ???? ???? ???? ??? ?? ??????????????. ?????????:  
??? ?????? ?????????????? ??????? ?? ?????????? ??????????????? ???, ?? ?????????? ???  
????????? ?? ?????????????? ??????????. ??? ??????????????? ??????????????, ?????????????  
????????? ??? ? ?????????? ??? email.

??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

???????????????? ???? ?????????

- Einfamilienhaus
- moderne Stadtvilla
- Baujahr 2023
- Holzständerbau von OKAL
- ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- hochwertige Einbauküche
- Kochinsel
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer mit Dusche
- Gäste-WC
- Ankleidezimmer
- stilvoller Kamin
- bodentiefe Fenster
- Energieeffizienzklasse A+
- Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden
- Luft-Luft-Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungssystem mit Energierückgewinnung
- Klimaanlage
- PV-Anlage mit Energiespeicher
- ca. 40 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Doppelgarage
- elektrisches Garagentor
- ca. 829 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 450 m<sup>2</sup> Garten
- Regenwasserzisterne 3000l
- komplett erschlossen
- komplett eingefriedet
- virtuelle Besichtigung

Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

??? ??? ??? ??????????

Die Waldgemeinde Borkwalde ist ein Ort inmitten eines ausgedehnten Waldgebietes. In der idyllischen und ruhigen Umgebung von Borkwalde leben derzeit ca. 1.500 Einwohner. Mehrere Vereine und ihre Mitglieder, zahlreiche Gewerbetreibende und viele engagierte Bürger sorgen sich um die Entwicklung der Walsiedlung. In den letzten Jahren wurde Borkwalde von vielen Menschen nicht länger nur als Wochenend-Domizil, sondern auch als neuer Wohnsitz entdeckt. Der Ort hat in den letzten Jahren immer wieder einen großen Zuwachs an Einwohnern bekommen. Dieser Trend hält unverändert an.

Der Ort Borkwalde liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und gehört zum Amt Brück. Zum Nachbarort Borkheide mit dem Bahnanschluss RE 7, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Restaurants und dem Waldbad sind es nur wenige Kilometer. In Borkwalde befinden sich eine Ärztin, eine Zahnärztin, eine Physiotherapeutin, eine Apotheke, zwei Kindergärten und einige Restaurants. Die Hans-Grade- Grundschule ist im Nachbarort Borkheide zu finden.

Nur ca. 30 min von der Berliner Stadtgrenze entfernt liegt Borkwalde an der Kreisstraße K 6917 zwischen Busendorf und Borkheide.

Die wenige Kilometer entfernten Autobahnen A9 (München- Berlin) und A10 (Berliner Ring) bieten eine sehr gute Verkehrsanbindungen in die Richtungen Leipzig/Halle und Potsdam/Berlin.

PKW:

Borkwalde - Brandenburg ca. 30 min

Borkwalde - Potsdam ca. 20 min

Borkwalde - Berlin ca. 35 min

Borkwalde - Magdeburg ca. 70 min

Regionalbahn ab Borkheide (RE7):

Borkheide - Potsdam Medienstadt Babelsberg ca. 20 min

Borkheide - Berlin Wannsee ca. 30 min

Borkheide - Berlin Zoologischer Garten ca. 40 min

Borkheide - Berlin Hauptbahnhof ca. 45 min



??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25165026 - 14822 Borkwalde

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: brandenburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)